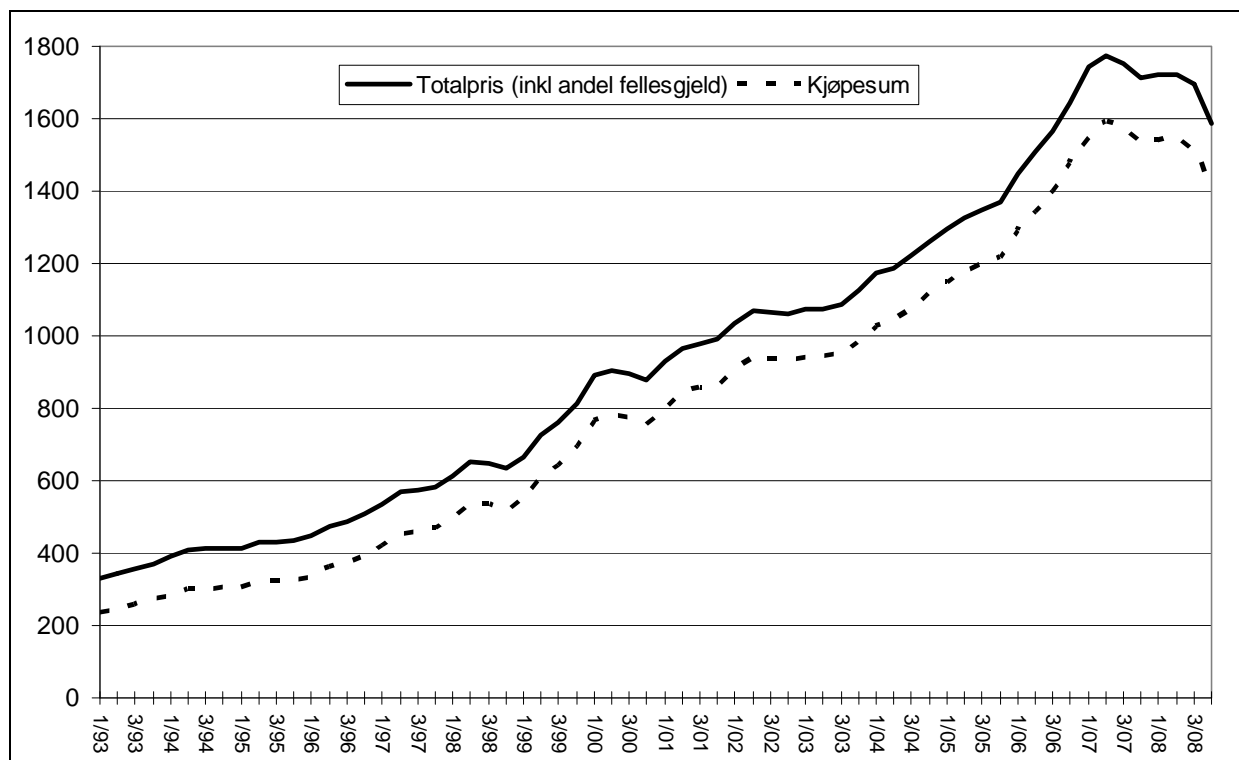


Bruktboligomsetning 4/08

Figur 1: Utvikling i totalpris og kjøpesum på boliger i borettslag, kroner i tusen



Boligprisene ned 6,4 prosent i 4. kvartal 2008

NBBLs boligindeks viste i 4. kvartal 2008 en nedgang i totale omsetningspriser (kjøpesum pluss boligens andel av borettslagets fellesgjeld) på boliger i borettslag på 6,4 prosent.

Fra 4. kvartal 2007 til 4. kvartal 2008 gikk gjennomsnittsprisen på borettslagsboliger ned med 7,4 prosent. På blokkleiligheter gikk prisene ned med 8,2 prosent i gjennomsnitt, mens for småhus var det en nedgang på 4,6 prosent. Blant regionene hadde Bergen størst nedgang med 11,8 prosent, mens Østlandet utenom Oslo og Akershus hadde minst nedgang med 4,4 prosent.

Det ble registrert omsatt ca 3.400 brukte borettslagsboliger i 4. kvartal 2008. Dette var 19 prosent færre enn i 3. kvartal 2008. Sammenlignet med 4. kvartal 2007 var det en nedgang på 32 prosent.

I de 12 siste månedene har det blitt registrert omsatt ca 17.300 tilknyttede borettslagsboliger, og dette gir en omsetningstakt på 6,8 prosent (omsetningstakt = andel av boligbyggelagens 253.000 tilknyttede borettslagsboliger som omsettes i løpet av ett år).

Nøkkeltall 4. kvartal 2008

Gjennomsnittlig totalpris:	Kr 1.586.000
Nedgang totalpris fra 3. kvartal 2008:	6,4%
Gjennomsnittlig kjøpesum:	Kr 1.410.000
Nedgang kjøpesum fra 3. kvartal 2008:	6,7%
Omsatte boliger i 4. kvartal:	3.400
Nedgang omsetninger fra 3. kvartal 2008:	19,1%
Omsetningstakt i 4. kvartal:	4,2% årlig

Bevegelser på årsbasis

Nedgang totalpris fra 4. kvartal 2007:	7,4%
Nedgang kjøpesum fra 4. kvartal 2007:	8,2%
Nedgang omsetninger fra 4. kvartal 2007:	32,2%

Oslo hadde en prisnedgang på 6,9 prosent fra 3. til 4. kvartal 2008. Det innebærer at en borettslagsbolig har blitt 132.000 kr billigere i løpet av et kvartal. Siden 4. kvartal 2007 har nedgangen vært på 8,5 prosent. Antall omsetninger i 4. kvartal var 15 prosent lavere enn i kvartalet forut, og 31 prosent lavere enn i 4. kvartal 2007.

I **Bergen** gikk boligprisene ned med 8,5 prosent i det siste kvartalet. På årsbasis ga dette en nedgang på 11,8 prosent, den høyeste blant våre regioner. Aktiviteten var også lav på tampen av fjoråret, i 4. kvartal det ble omsatt 21 prosent færre boliger enn i 3. kvartal, og 20 prosent færre boliger enn i tilsvarende kvartal i 2007.

I **Trondheim** var prisfallet på borettslagsboliger på 4,5 prosent fra 3. til 4. kvartal 2008, og i løpet av 2008 var det en nedgang på 5,5 prosent. Omsetningstallet var 23 prosent lavere enn i 3. kvartal og i forhold til 4. kvartal året før var det en nedgang på 32 prosent.

Stavanger hadde også en markert prisnedgang i 4. kvartal. I disse månedene var gjennomsnittsprisen 3,7 prosent lavere enn i 3. kvartal og 5,7 prosent lavere enn i 4. kvartal 2007. Antall omsetninger gikk ned med 19 prosent fra 3. kvartal, og ned med 37 prosent i forhold til 4. kvartal 2007.

Tromsø hadde som eneste region en prisoppgang i 4. kvartal, da kostet en borettslagsbolig i gjennomsnitt 2 prosent mer enn i 3. kvartal. I forhold til 4. kvartal 2007 var det en prisnedgang på 9,3 prosent. Omsetningsvolumet var 12 prosent lavere enn i 3. kvartal og 37 prosent lavere enn i tilsvarende kvartal i 2007.

Akershus hadde en prisnedgang på 3,7 prosent det siste kvartalet, noe som ga en reduksjon på årsbasis på 7 prosent. Det ble omsatt 13 prosent færre boliger enn i 3. kvartal og 29 prosent færre boliger enn i 4. kvartal 2007.

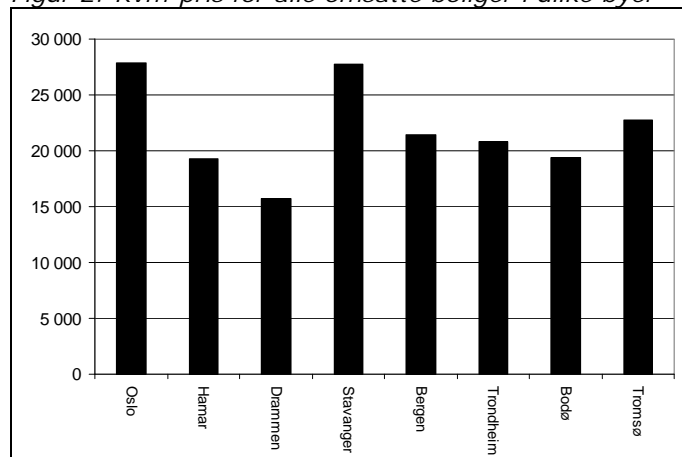
Øvrige Østland (Østlandet utenom Oslo og Akershus) hadde et prisfall på 8,8 prosent i siste kvartal. Tidligere i 2008 har denne regionen imidlertid hatt prisoppgang, og på årsbasis var reduksjonen på "bare" 4,4 prosent. Omsetningstallet var 25 prosent lavere enn i 3. kvartal og 38 prosent lavere enn i 4. kvartal året før.

I **Øvrige Vestland** (Vestlandet utenom Bergen og Stavanger) var prisnedgangen på 6,4 prosent i de siste tre månedene, og for hele 2008 ble nedgangen på 6,9 prosent. Omsetningstallet i 4. kvartal gikk ned med 11 prosent i forhold til 3. kvartal, og sammenlignet med 4. kvartal 2007 var nedgangen på 25 prosent.

Øvrige Nord-Norge (Nord-Norge utenom Tromsø) hadde en nedgang på 1,2 prosent det siste kvartalet, og siden 4. kvartal 2007 har en borettslagsbolig blitt 8,3 prosent billigere. Aktiviteten var meget lav i 4. kvartal, det ble omsatt 37 prosent færre boliger enn i 3. kvartal og 42 prosent færre boliger enn i 4. kvartal 2007.

Kvadratmeterpriser

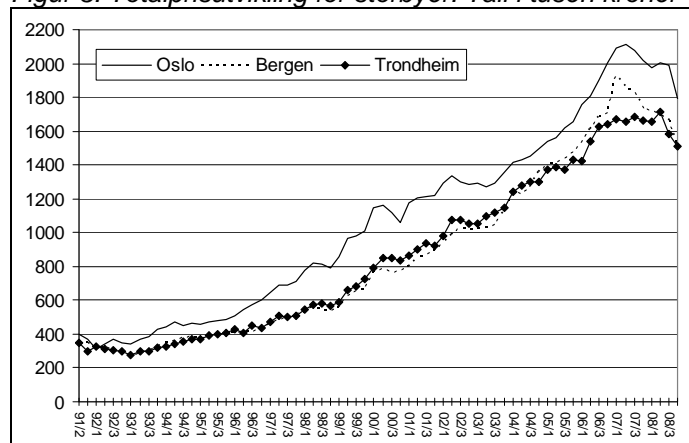
Figur 2: Kvm-pris for alle omsatte boliger i ulike byer



Figur 2 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 4. kvartal 2008 på alle omsatte brukte borettslagsboliger i noen av landets større byer. Andel fellesgjeld er inkludert i beregningsgrunnlaget. Oslo og Stavanger lå høyest med en kvadratmeterpris på ca 28.400 kr.

Endringer i totalpriser på 3-roms blokkbolig

Figur 3: Totalprisutvikling for storbyer. Tall i tusen kroner



Figur 3 viser den nominelle prisutviklingen på en omsatt 3-roms blokkbolig i landets tre største byer. Dette er den mest typiske boligen i boligbyggelagenes forvaltningsmasse, og gir dermed det mest representative bildet av prisutviklingen. I den senere tid har alle tre byene hatt en betydelig prisreduksjon på denne typen boliger.

Omsetningspriser

Tabell 1: Gjennomsnittlig total **kvadratmeterpris** for brukte boliger i **blokk**

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	33.300	29.000	25.900	24.900	27.800
Bergen	29.300	24.500	20.800	19.500	22.000
Trondheim	24.600	24.300	20.300	16.700	20.700
Stavanger	37.400	29.800	26.300	25.600	28.300
Tromsø	-	24.300	18.200	20.600	22.000
Akershus	27.800	27.700	22.200	19.700	23.000
Øvr Østland	16.100	18.000	16.500	15.800	16.900
Øvr Vestland	19.300	19.700	19.100	18.800	19.200
Øvr Nord-Norge	20.000	15.700	17.900	16.600	17.300
Hele landet	31.300	25.600	22.300	20.900	23.900

Tabell 1 viser gjennomsnittlige totale kvadratmeterpriser for omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2008. Både kjøpesum og boligens andel av borettslagets fellesgjeld er tatt med i beregningsgrunnlaget. I 4. kvartal var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkboliger 23.900 kr. Dette var 1.800 kr lavere enn i 3. kvartal 2008. I forhold til 4. kvartal 2007 har det vært en nedgang på 2.200 kr.

Tabell 2: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **blokk**

Region	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Sum
Oslo	1.145.000	1.523.000	1.797.000	2.177.000	1.679.000
Bergen	1.087.000	1.308.000	1.488.000	1.698.000	1.475.000
Trondheim	737.000	1.287.000	1.508.000	1.530.000	1.421.000
Stavanger	1.050.000	1.677.000	1.924.000	2.316.000	1.872.000
Tromsø	-	1.243.000	1.453.000	1.895.000	1.595.000
Akershus	1.034.000	1.490.000	1.663.000	1.779.000	1.621.000
Øvr Østland	544.000	931.000	1.170.000	1.366.000	1.101.000
Øvr Vestland	725.000	1.065.000	1.341.000	1.733.000	1.285.000
Øvr Nord-Norge	615.000	903.000	1.374.000	1.338.000	1.197.000
Hele landet	1.071.000	1.353.000	1.585.000	1.839.000	1.522.000

Tabell 2 viser gjennomsnittlige totale omsetningspriser på omsatte blokkboliger i 4. kvartal 2008. For blokkboligene var gjennomsnittlig total omsetningspris i 4. kvartal 1.522.000 kr for hele landet. Dette var 109.000 kr lavere enn i 3. kvartal, og 136.000 kr lavere enn i 4. kvartal 2007.

Tabell 3: Gjennomsnittlig total **kvadratmeterpris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	27.500	29.300	28.200	24.000	28.100
Bergen	22.100	20.400	18.200	18.400	18.900
Trondheim	21.300	23.300	19.100	-	21.400
Stavanger	31.400	25.600	25.400	32.600	27.200
Tromsø	28.500	-	21.700	-	23.400
Akershus	20.200	22.100	19.400	18.000	19.900
Øvr Østland	15.800	16.800	15.500	11.100	15.900
Øvr Vestland	19.100	17.500	14.200	20.000	17.200
Øvr Nord-Norge	16.000	18.200	14.300	-	15.800
Hele landet	22.800	21.100	20.400	20.200	21.100

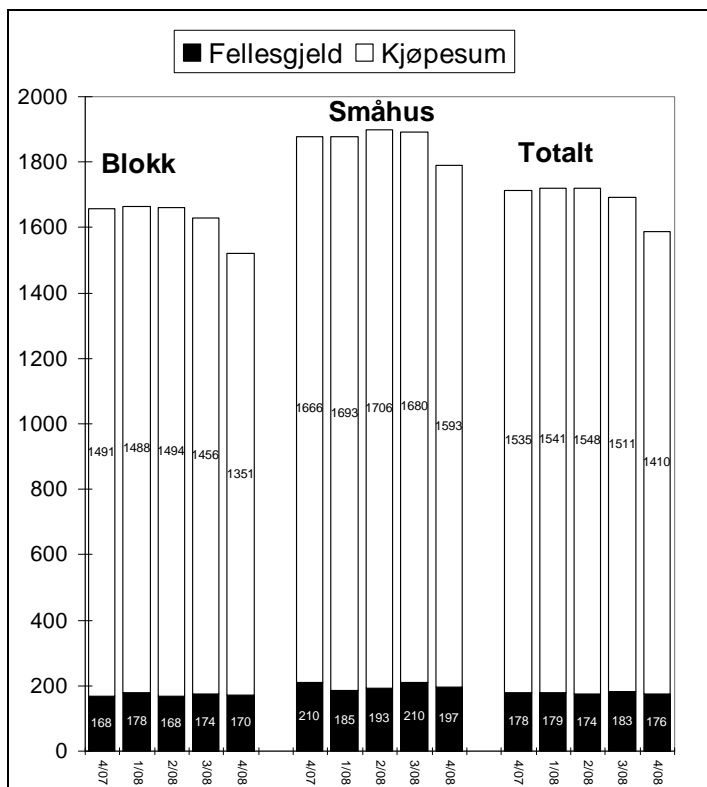
Tabell 3 viser gjennomsnittlig total kvadratmeterpris på småhus (rekkehus, firemannsboliger, eneboliger o.l.) i 4. kvartal 2008. Også for småhus inngår både kjøpesum og andel fellesgjeld i beregningsgrunnlaget. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus var 21.100 kr i 4. kvartal 2008. Dette var 1.100 kr lavere enn i 3. kvartal 2008. I forhold til 4. kvartal 2007 har det vært en nedgang på 1.400 kr.

Tabell 4: Gjennomsnittlig total **omsetningspris** for brukte boliger i **småhus**

Region	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	Sum
Oslo	1.527.000	2.216.000	2.683.000	2.638.000	2.400.000
Bergen	1.279.000	1.656.000	1.905.000	2.005.000	1.826.000
Trondheim	1.193.000	1.757.000	1.992.000	-	1.763.000
Stavanger	1.758.000	2.102.000	2.436.000	3.620.000	2.212.000
Tromsø	1.384.000	-	2.159.000	-	1.975.000
Akershus	1.113.000	1.851.000	1.997.000	2.205.000	1.855.000
Øvr Østland	871.000	1.196.000	1.443.000	1.217.000	1.278.000
Øvr Vestland	1.074.000	1.211.000	1.404.000	2.036.000	1.220.000
Øvr Nord-Norge	833.000	1.259.000	1.393.000	-	1.252.000
Hele landet	1.252.000	1.596.000	2.004.000	2.293.000	1.790.000

Gjennomsnittlig total omsetningspris for alle småhusboliger i 4. kvartal 2008 var 1.790.000 kroner. Dette var 100.000 kr lavere enn i tilsvarende kvartal i 2007. Gjennomsnittlig boligareal på de omsatte småhusene var 85 kvm, mens den tilsvarende størrelsen på blokkboliger var 64 kvm.

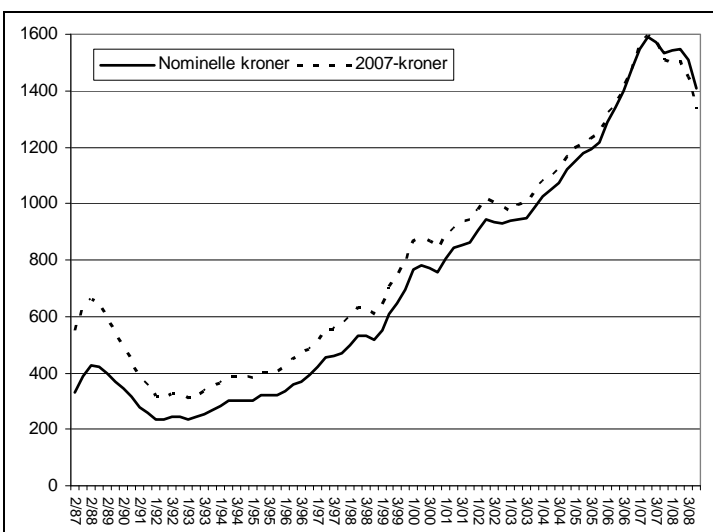
Figur 4: Prisutviklingen siste år. Tall i tusen kroner



Figur 4 viser prisutviklingen som har funnet sted fra 4. kvartal 2007 til 4. kvartal 2008. I denne perioden falt prisene på blokkleiligheter med 8,2 prosent, mens småhus hadde en nedgang på 4,6 prosent. Den veide totalindeksen ga da en nedgang i perioden på 7,4 prosent.

Langsiktige endringer i bruktboligpriser

Figur 5: Utvikling i kjøpesum. Tall i tusen kroner



Figur 5 viser endringer i betalt kjøpesum for hele landet. Det betyr at andelen av borettslagets fellesgjeld ikke er tatt med. For kjøpesum har vi data som går noe lengre tilbake i tid enn for total omsetningspris. I 4. kvartal 2008 var realprisnivået 102 prosent høyere enn ved pristoppen på 1980-tallet.

Tabell 5: Indekser for total omsetningspris i regioner

Periode	Oslo	Ber-gen	Trond-heim	Stav-anger	Ak.-hus	Øvr. Østl.	Øvr. Vestl	Nord-Norge	Hele landet
1990	58,9	79,6	71,8	53,9	64,3	76,4	72,8	71,1	67,5
1991	48,7	67,8	62,0	46,2	56,5	68,7	72,6	68,4	58,5
1992	44,6	58,6	57,3	48,4	49,0	65,1	65,3	65,6	53,5
1993	48,1	59,3	56,7	53,9	49,0	62,8	64,3	64,4	55,1
1994	56,8	71,4	65,6	62,4	58,8	66,9	71,4	72,3	63,9
1995	58,8	74,4	71,8	63,3	63,0	71,8	74,9	79,1	67,1
1996	69,0	79,5	79,0	68,6	72,1	78,1	82,4	83,6	75,4
1997	85,4	91,1	89,6	84,8	86,8	85,3	92,6	89,5	89,0
1998	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1999	119,4	113,5	117,1	117,8	114,8	113,1	111,7	105,8	116,5
2000	140,5	137,8	143,7	130,5	136,5	140,7	131,5	124,8	140,5
2001	151,7	150,7	161,1	131,2	142,0	153,6	143,9	132,4	151,8
2002	163,0	174,4	185,4	140,2	154,2	167,3	156,3	144,7	166,5
2003	163,9	187,6	194,9	148,6	158,0	172,7	160,2	154,8	171,3
2004	179,2	225,3	224,0	165,6	168,4	187,9	172,2	169,2	190,3
2005	199,0	249,3	244,1	184,3	181,1	201,6	184,0	191,7	209,9
2006	231,3	291,4	273,6	228,8	203,5	219,8	219,5	226,0	242,2
2007	257,8	327,6	292,5	281,2	235,8	244,9	259,6	259,4	274,4
2008	245,0	296,3	284,5	285,1	230,3	246,8	261,6	253,9	264,2
2006-1	217,1	271,2	261,5	202,7	197,7	209,6	208,1	219,4	227,7
2006-2	226,0	289,3	271,6	219,4	201,6	215,0	215,9	222,0	237,0
2006-3	236,0	299,9	274,3	239,4	201,4	222,5	217,6	228,1	245,9
2006-4	246,0	305,3	287,0	253,8	213,6	232,0	236,5	234,5	258,1
2007-1	258,9	340,2	289,4	275,3	235,1	236,9	247,6	252,9	274,1
2007-2	261,7	330,6	299,8	277,2	234,3	253,9	254,4	267,7	278,7
2007-3	259,0	328,8	296,2	284,7	241,4	245,6	267,0	256,6	275,5
2007-4	251,8	310,9	284,4	287,7	232,2	243,2	269,3	260,4	269,3
2008-1	249,1	307,9	290,1	295,9	242,5	250,9	259,0	260,9	270,4
2008-2	252,9	303,3	297,7	291,8	238,8	248,7	268,7	258,2	270,7
2008-3	247,7	299,6	281,4	281,6	224,2	254,9	267,8	251,1	266,3
2008-4	230,4	274,1	268,8	271,1	215,9	232,5	250,8	245,3	249,3

Tabellen viser indekstallene for total omsetningspris i regionene og i hele landet. Prisene i 1998 er satt lik 100 i indeksen - og prisene fra den enkelte periode blir målt i forhold til dette nivået. Tallkolonnen til høyre angir prisutviklingen på landsbasis.

Inndeling i regioner

Oslo: OBOS, USBL

Bergen: BOB, Stor-Bergen BBL, Vestbo

Stavanger: Stavanger BBL, Hetland BBL

Trondheim: TOBB

Akershus: Boligbyggelag i Akershus

Øvrige Østland: Boligbyggelag i Østfold, Vestfold, Buskerud, Hedmark, Oppland, Telemark, Aust-Agder

Øvrige Vestland: Boligbyggelag i Vest-Agder, Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag

Nord-Norge: Boligbyggelag i Nord-Trøndelag, Nordland, Troms og Finnmark

Bruktboligomsetning 4. kvartal 2008

Statistikken bygger på alle markedsomsetninger av brukte borettslagsboliger i 29 av NBBLs 86 boligbyggelag. Dette utvalget forvalter ca 77 prosent av boligbyggelagenes til sammen 253.000 boliger i tilknyttede borettslag. Seniorrådgiver Dag Rune Arntsen i NBBL har utarbeidet statistikken.